

# 廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期） 棚户区改造项目

## 财 务 评 估 咨 询 报 告

石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)



# 石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)

Shijiazhuang Xingnuoda Certified Public Accountants Office

石兴诺达审综字（2024）084 号

## 廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目

### 财务评估咨询报告

我们接受北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会委托，廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目实施方案情况进行了评价，并出具专项评估咨询报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目实施单位北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，所以实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目具体实施单位北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目，累计项目专项净收入可

以覆盖偿还融资本息支出，项目累计预期收益和融资能达到平衡。募投项目申请 485900 万元债券本息合计 583783.80 万元，覆盖本息倍数为 1.43。

## 一、项目的基本情况

### （一）项目概况

#### 1、项目基本信息表

项目名称	廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目
建设内容	廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。 项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55 平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。
总投资	971909.53 万元
计划发行规模	40000 万元
发行年限	5 年
还本付息方式	利息按半年支付，本金到期一次性偿还

2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 153000 万元专项债券资金，债券期限 10 年，债券利率 3.41%，剩余年限为 8 年；2025 年本期申请债券资金 40000 万元，剩余债券按计划申请。

#### 2、项目实施单位

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目实施单位

为北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会，具体情况如下：

名称	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会
统一社会信用代码	11131000MB1D805342
住所	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）片区空港道 58 号 临空中心
负责人	丁凌
成立日期	2019 年 9 月 2 日
单位类型	机关单位

项目单位职责：

北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会主要职责为：将临空经济区廊坊片区打造成为“政策洼地、服务高地”，为产业园区建设提供“最优质、最高效、最便捷”的服务，在要素保障、人才引进等方面给予大力支持，力促项目尽快落地建设，探索推行企业投资项目“承诺制”模式，推进完善传统审批定式，提升服务效率。自成立以来，临空管委会深入推进“放管服”改革，积极实现“临空事、临空办”，为临空经济区全面开发建设提供制度保障。2019 年，廊坊临空区·自贸区政务服务中心大厅已经投入使用，“互联网+”政务服务一体化信息平台也在建设之中，临空管委会有效承接河北省下放的 44 项行政许可事项和市级划转的 8 类行政权力。

### 3、项目建设运营主体。

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目建设运营主体是河北临空集团有限公司，具体情况如下：

名称	河北临空集团有限公司
统一社会信用代码	91131000MA0CQLC38F
住所	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊市 临空经济区科创基地 2001
负责人	耿少林
成立日期	-
单位类型	企业单位

公司经营范围包括：园区基础设施和公用设施建设，工程项目管理，房地产开发、销售，物业管理服务，房屋租赁，机械设备租赁，会议服务，企业管理服务等。

#### 4、项目授权建设主体

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目授权建设主体是廊坊临空房地产开发有限公司，具体情况如下：

名称	廊坊临空房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91131000MA0F44QQ1W
住所	中国（河北）自由贸易试验区大兴机场片区廊坊临空经济区航谊道自贸区科创基地 2199
负责人	郭广生
赋码机关	廊坊市市场监督管理局

经营范围：

房地产开发、销售；房地产经纪服务；房屋租赁；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理；停车场管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览展示服务；企业形象策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### （三）项目列入规划情况

本项目已列入政府部门预算管理，已经通过北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局批复可行性研究报告。

#### （四）项目建设情况

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河

北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。

项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55 平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。

#### （五）事前绩效评估情况

##### 1、项目实施的必要性、公益性

###### （1）项目的必要性。

搞好棚户区改造是社会主义新农村建设的重要内容，直接关系到广大人民群众居住条件的改善和生活质量的提升，因此，棚户区改造项目建设具有重大意义。

###### （1）棚户区改造体现了社会的公平与公正

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可

以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

## （2）棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌

棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为城市靓丽的风景。

## （3）棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用

集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

## （4）棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

## （5）棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

## （2）项目的公益性。

公益性项目是以谋求社会效应为目的，具有一般规模大，投资多，受益面宽，服务年限长，影响深远等特点的投资项目。现阶段关于公益性项目的解释有两种，分为广义和狭义。

广义的公益性项目是指为社会大众或社会中某些人口群体的利益而实施的项目，即包括政府部门发起实施的农业、环保、水利、教育、交通等项目，也包括民间组织发起实施的扶贫、妇女儿童发展等项目。狭义的公益性项目是有民间组织发起的，他利用民间资源为某些群体谋求利益，创造社会效应。本项目具有公益性的特征，属于公益性项目。

## 2、项目建设的合规性与项目成熟度

（1）项目投资符合相关规定。目前已完成前期工作，包括项目建议书编制、可行性研究报告及论证、前期规划和设计。本项目严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。具体批复文件如下：

1）已获得廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目项目建议书及批复；

2）已获得廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告及批复；

3）已获得河北省住房和城乡建设厅关于将北京大兴国际机场临空经济区廊坊片区 39 个项目纳入河北省棚改储备计划的确认函。

4）《廊坊市人民政府专题会议纪要》第 9 号；

5）北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会关于同意开展廊坊

临空经济区 29 个村街回迁安置项目前期工作的函。

## （2）项目成熟度

项目建设周期为 2023 年 1 月-2026 年 12 月。

## 3、项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 971909.53 万元，根据北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局《关于廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》项目资金来源为财政资金。

## 4、项目收入、成本、收益预测合理性

项目以专项收益（项目收入分两大部分：专项收入和土地出让收入，其中专项收入又分为：社区配套用房出租收入、广告位出租收入、物业停车位管理费收入）偿还地方政府的专项债券。

## 5、绩效目标合理性

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。

项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55 平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。

#### 河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

填报单位：（盖章）北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会

单位：万元

项目名称	廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2301-131098-89-01-244763
项目主管部门	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			统一社会信用代码	11131000MB1D805342
项目实施主体	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			统一社会信用代码	11131000MB1D805342
项目负责人	尹皓伦			联系电话	15933647816
项目资金（万元）	投资总额：971909.53				
	一、政府专项债券资金：485900				
	二、其他资金：486009.53				
债券资金用途	廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目建设				
绩效目标	<p>廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。</p> <p>项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55</p>				

	平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指标	指标 1：安置房	668138.58 平方米，6610 套	项目可研报告
			指标 2：配套设施	54325.35 平方米	项目可研报告
			指标 3：坡道风井	2999.55 平方米	项目可研报告
			指标 4：社区配套用房	139165.04 平方米	项目可研报告
			指标 5：车库	296622.35 平方米	项目可研报告
			指标 6：地下室	82770.00 平方米	项目可研报告
			指标 7：广告位	675 个	项目可研报告
			指标 8：配套道路及配套工程	全长 7.94 公里	项目可研报告
		质量指标	指标 1：项目建设验收通过率	100%	项目立项文件
			指标 2：项目建设质量情况	合格	项目立项文件
		时效指标	指标 1：建设工期	2023 年 1 月-2026 年 12 月	项目立项文件
		成本指标	指标 1：项目建设成本	971909.53 万元	项目实施方案
	绩效指标	经济效益指标	指标 1：项目专项收益	834248.85 万元	项目实施方案
		社会效益指标	指标 1：改善城市人居环境，切实解决群众住房困难	得到完善	项目立项文件
		还本付息指标	指标 1：485900 万元债券本息	583783.80 万元	项目实施方案
			指标 2：还款来源	项目专项收益	项目实施方案
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1：周边群众满意度	95%	调查问卷

## 6、绩效评估结论

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目进行综合

分析后，结论如下：

（1）依据中发〔2018〕34 号文的规定，北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会组织实施，北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会是合法主体。

（2）依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43 号）等政府专项债券政策文件，符合收益性、公益性要求。

（3）依据《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（冀政办字〔2017〕27 号）等相关文件要求符合风险控制。

（4）依据《中华人民共和国会计法》《审计法》会计准则 3111 号文件，预测利润合理、准确、依据假设合理充分，覆盖倍数合理。

（5）依据财政部绩效评价相关文件要求，绩效目标准确合理，实现具有可行性。

（6）项目具有持续性，连续性，必要性，符合国家京津冀协同发展和雄安新区战略，同时委托运营。

（7）项目实施已经经过土地、发改等职能部门审批，符合项目施要素。

（8）项目资金方案符合投资条例要求、合理规范。

（9）廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

#### （六）项目所在区域情况

廊坊市，河北省辖地级市，位于河北省中部偏东，北临首都北京，东交

天津，南接沧州，西连保定，地处京津冀城市群核心地带、环渤海腹地。廊坊市辖两个区、两个县级市及六个县，总面积 6429 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，廊坊市常住人口为 5464087 人，占河北省总人口比 7.32%，较 2010 年上升 1.25%，过去的十年人口增加逾百万，增速河北第一。

根据廊坊市政府工作报告，2021 年廊坊市固定资产投资增长 5.4%、一般公共预算收入增长 8.4%、规模以上工业增加值增长 8.3%、社会消费品零售总额增长 5.5%、实际利用外资增长 40.1%、外贸进出口总值增长 29.8%，预计地区生产总值增长 7%左右、全体居民人均可支配收入增长 8%左右。一般公共预算收入、外贸进出口、全体居民人均可支配收入总量和固定资产投资、规模以上工业增加值、实际利用外资增速均居全省前列；税收占一般公共预算收入比重、余额存贷比均居全省第 1 位。

#### （七）项目收益及融资情况

##### 1、项目收益情况。

该项目完工后预计债券存续期内专项收入为 85079.43 万元，专项成本为 33111.19 万元，收益为 51968.24 万元。土地出让收益 782280.61 万元，专项收益与出让土地收益合计为 834248.85 万元。

##### 2、收益与融资平衡情况。

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：本项目专项收益 51968.24 万元。土地出让收益 782280.61 万元，专项收益与出让土地收益合计为 834248.85 万元，本

项目共申请政府专项债券 485900 万元本息为 583783.80 万元，由此可得本息覆盖倍数为 1.43 倍。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 485900 万元，2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 153000 万元专项债券资金，债券期限 10 年，债券利率 3.41%，剩余年限为 8 年。本项目发行专项债券资金 153000 万元应还本付息情况如下：

已发行政府专项债券资金 153000 万元应付本息表

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0	153000		153000	2608.65	2608.65
2024	153000			153000	5217.3	5217.3
2025	153000			153000	5217.3	5217.3
2026	153000			153000	5217.3	5217.3
2027	153000		30600	122400	4695.57	35295.57
2028	122400		30600	91800	3652.11	34252.11
2029	91800		30600	61200	2608.65	33208.65
2030	61200		30600	30600	1565.19	32165.19
2031	30600		30600	0	521.73	31121.73
合计			153000		31303.8	184303.8

本项目计划于 2025 年申请专项债券 40000 万元，债券期限为 5 年，参照国家专项债发行利率及其他费用综合权衡考虑，假设融资综合利率 4%，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。2025 年本项目申请政府债券资金 40000 万元，应还本付息情况如下：

申请政府专项债券资金 40000 万元应付本息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0.00	40000.00		40000.00	0.00	0.00
2026	40000.00		0.00	40000.00	1600.00	1600.00
2027	40000.00		0.00	40000.00	1600.00	1600.00

2028	40000.00		0.00	40000.00	1600.00	1600.00
2029	40000.00		0.00	40000.00	1600.00	1600.00
2030	40000.00		40000.00	0.00	1600.00	41600.00
合计			0.00		8,000.00	48,000.00

综上所述，项目申请专项债券 485900 万元应付本息情况如下：

申请政府专项债券资金 485900 万元应付本息表

单位：万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023	0	153000	0	153000	2608.65	2608.65
2024	153000	0	0	153000	5217.3	5217.3
2025	153000	40000	0	193000	5217.3	5217.3
2026	193000	292900	0	485900	6817.3	6817.3
2027	485900		30600	455300	18011.57	48611.57
2028	455300		30600	424700	16968.11	47568.11
2029	424700		30600	394100	15924.65	46524.65
2030	394100		70600	323500	14881.19	85481.19
2031	323500		323500	0	12237.73	335737.73
合计			485900		97883.8	583783.8

### 三、评估依据和假设

（一）本平衡方案报告基于以下重要假设：

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
6. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
7. 项目能够获得相关政府部门的审批；

8. 预测期内出现的年度资金缺口由项目单位统筹安排解决；
9. 预测期内项目能够按照项目工程可行性研究报告推荐方案的标准收取土地指标出让收益；
10. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
11. 市场估算按照目前市场、政策稳定性进行测算基数；
12. 按照国家政策稳定性持续性基础上进行测算和估算。

## （二）评估依据

- 1、中华人民共和国预算法；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 5、《河北省人民政府办公厅关于印发〈河北省政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（冀政办字〔2017〕27号）；
- 6、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；
- 7、《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》财预〔2021〕5号；
- 8、部办公厅国家发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》财办预〔2021〕29号；
- 9、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）；

10、关于本项目的建议书批复和相关文件等；

11、地方政府及行政管理部门的文件等。

#### 四、评估过程

（一）收集项目所需资料并审核。

（二）所有工作人员解读国家关于地方债发行的管理办法及相关政策，尤其对国发[2014]43 号文件政策理解，吃透各项要求及管理应用范畴。

（三）通过专业人员对土地专业网站例如中国教育网、河北省国土交易等专业网站查询专业数据，进行有根据评估。

（四）梳理《审计法》《土地法》等土地相关法律文本，为本评估做好法律依据。

（五）按照专业人员走访现场，留存现场资料。

（六）制定评价计算方案：

1、募集资金还本、付息：本项目在募集资金存续期内需偿还本次融资本金、利息、孳息。

2、其他融资性还本付息：根据政府报人大批复预算财务资金及本项目已签订或预估其他债务性融资合同各年度提款金额、利率和还本付息计划确定。

3、项目专项收入：依据可行性报告及项目设计内容测算项目专项收入。

4、本指标用于判断项目的收益对融资本息的覆盖情况（计算公式为：项目专项收入，其他收入等收入及可预测收入）-项目建设费用-应支付费用（投资收益利息+孳息+投资收益））。

（七）评估结论的方法：

1、根据发债管理办法收益总和与本息合计覆盖倍数不能低于 1.3 倍，否则不能发行；

2、该年度指标表示相应年度收益对融资本息的覆盖情况，结果为正数表示当年项目专项收益能够覆盖当年的融资本息支出；如果为负数，则表示当年项目专项收益不能覆盖当年融资本息支出。该累计指标表示募集资金存续期内累计数，表示该项目在募集资金存续期内收益对融资本息的覆盖情况，结果为正数表示该项目在募集资金存续期内累计项目收益能够覆盖偿还融资本息的支出，即表明项目能够取得收益与融资平衡；如果为负数，则表明该项目在募集资金存续期内累计项目收益不能够覆盖偿还融资本息的支出，即表明项目不能取得收益与融资平衡。

## 五、评估分析

本项目计划总投资 971909.53 万元，其中：工程费用 566438.98 万元，占总投资的 58.3%；工程建设其他费用 333477.25 万元，占总投资的 34.3%；预备费 71993.30 万元，占总投资的 7.4%。总投资估算详见下表：

市政和产业园区基础建设项目投资估算表（一）

专项债券项目基本情况表			廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目				
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述							
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述							
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述							
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述			本项目已经过党工委会议审议，已经通过北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局批复可行性研究报告。				
所属区划名称	河北省廊坊市		立项单位	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			
项目申请专项债券支持领域	棚户区改造	项目总投资	97.1910 亿元	申请使用专项债券资金	48.59 亿元	是否续发行项目	是
项目全部建设内容	廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、						

	<p>榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。</p> <p>项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55 平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。</p>			
主要建设内容	建设内容	改造		
		建设数量	建设数量单位	投资金额
一	工程费用			566438.98
1	土建工程			463023.21
1.1	地上建筑	864628.52	M <sup>2</sup>	311266.27
1.2	地下建筑	379392.35	M <sup>2</sup>	151756.94
2	室外工程			18520.93
3	回迁区配套道路工程-西段	6.21	公里	77247.74
4	回迁区配套道路工程-东段	1.73	公里	7647.10
二	工程建设其他费用			333477.25
1	土地费用			308370.23
2	项目前期咨询费用			402.96
3	环境影响评价费			38.23
4	项目建设管理费			2805.76
5	勘察费			1359.45
6	设计费			7955.37
7	招标费代理服务费			160.91
8	图纸审查费			413.68
9	工程监理费			2603.15
10	工程造价咨询费			1365.30
11	临时设施费			2265.76
12	工程保险费			1699.32
13	绿色节能评估报告费			186.60

14	材料检验检测费				2718.91
15	安全设施费				1131.62
三	预备费				<b>71993.30</b>
四	总投资				971909.53
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。	此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计	—— —— ——
1	社区配套用房出租收入		0.8921 亿元	7.1372 亿元	
2	广告位出租收入		0.1422 亿元	1.1381 亿元	
3	物业停车位管理费收入		0.0291 亿元	0.2326 亿元	
融资收益保障倍数测算过程及结果	1.43	——		——	——

投资估算表（二）

序号	工程或费用名称	估算（万元）	百分比
一	工程费	566438.98	58.3%
二	工程建设其他费	333477.25	34.3%
三	预备费	71993.30	7.4%
四	总投资	971909.53	100.00%

（二）项目资金筹措

1、项目资金来源

本项目总投资为 971909.53 万元，总体需申报新增专项债券资金 485900.00 万元，占总投资的 50.00%，财政资金 486009.53 万元，占总投资的 50.00%，2023 年 9 月 27 日河北省财政厅关于调整部分新增政府专项债券资金用途的公告调整的 153000 万元专项债券资金，2025 年申请政府专项债券 40000 万元，剩余债券按计划申请。符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）等有关规定要求。

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	971909.53	100.00%	
一、资本金	486009.53	50.00%	
(一)自有资金	486009.53	50.00%	
(二)专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	485900.00	50.00%	
(一)已发行专项债券	153000.00	15.75%	
(二)本期拟发行专项债券	40000.00	4.12%	
(三)后续拟发行专项债券	292900.00	30.14%	
(四)银行融资			

## 2、项目前期工作及实施计划

### (1) 已完成前期工作

1) 已获得廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目项目建议书及批复；

2) 已获得廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目可行性研究报告及批复；

3) 已获得河北省住房和城乡建设厅关于将北京大兴国际机场临空经济区廊坊片区 39 个项目纳入河北省棚改储备计划的确认函。

4) 《廊坊市人民政府专题会议纪要》第 9 号；

5) 北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会关于同意开展廊坊临空经济区 29 个村街回迁安置项目前期工作的函。

### (2) 项目实施计划

项目建设周期为 2023 年 1 月-2026 年 12 月。

## 3、项目资金保障措施

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）文件精神，健全规范的地方政府举债融资机制，严格执行地方政府债券资金使用规范，防范化解地方政府专项债务风险，将建立完善的资金使用管理制度，保障重点项目合理的融资需求。

（1）组织建设发行债券单位相关部门应按照专项债务管理规定，确定发行专项债券规模，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

（2）资金使用决策机制每年年末确定下一年债券资金使用项目及规模，由专人负责审核项目情况，按照项目实施进度申报政府债券资金，并科学合理制定实施方案，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的条件下，上报上级主管部门及财政部门，在保证不突破专项债务限额及本地区专项债务限额内确定项目及资金规模。

### （3）专项债券资金使用办法

1）项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。

2）项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用，项目负责人必须严格按照批准的项目和用途使用专项资金，不得擅自改变项目和

资金用途。

3) 项目主管部门需提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

4) 财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

5) 主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成进行全过程的管理、监督和考核。

6) 主管部门应对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

7) 项目单位应及时向主管部门上报项目信息、项目进度；确保专项债券资金在规定时效内使用完毕，不造成资金闲置。

#### (4) 监督检查

1) 各级财政及相关主管部门应加强对政府专项债券资金使用情况等的监督检查，确保资金专款专用，督促项目单位及时将债券资金应用到项目建设中，努力提高专项债券资金的使用效率。

2) 项目单位应当严格执行政府专项债券资金管理规定，自觉接受财政部门、审计机关的监督检查，任何单位和个人不得违反债券资金使用管理的相关规定，不得阻碍财政部门、审计机关等部门的监督检查工作。

3) 在申请发行政府债券过程中，不得存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊

弊等违法违纪行为，若有以上行为，将按照国家相关规定追求相应法律责任。

### （5）应急预案

严格参照《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函[2016]88 号）及河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知（冀政办字[2017]27 号）文执行。

### （三）项目收入、成本、收益预测

项目收入分两大部分：专项收入和土地出让收入，其中专项收入又分为：社区配套用房出租收入、广告位出租收入、物业停车位管理费收入。

#### 1、项目专项收入

##### （1）社区配套用房出租收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，可供出租社区配套用房面积 139165.04 平方米，社区配套用房出租率第一年按建筑面积的 90% 计算，以后不再增长。根据廊坊市几周边地区商业出租价格，社区配套用房出租价格为 3 元/平方米/天，每年按 365 天计算，参考廊坊市 CPI 标准收入每年按 2% 增长，预计可实现收入 71371.93 万元。

社区配套用房出租收入测算表

单位：万元

年份	出租单价（3 元/平米/日）	出租率	社区配套用房建筑面积	出租租金收入
2027	3.00	0.9	139165.04	13714.71
2028	3.06	0.9	139165.04	13989.01
2029	3.12	0.9	139165.04	14268.79
2030	3.18	0.9	139165.04	14554.16
2031	3.25	0.9	139165.04	14845.25
合计				<b>71371.93</b>

##### （2）广告位出租收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，预计可预留广告位 675 个，预计

第一年出租率为 90%，参考廊坊市及周边地区广告位出租价格，出租单价为 3000 元/月，参考廊坊市 CPI 标准收入每年按 2% 增长，预计可实现收入 11381.24 万元。

广告位出租收入测算表

单位：万元

年份	出租单价（3000 元/月）	出租率	广告位个数	出租租金收入
2027	3000.00	0.9	675	2187.00
2028	3060.00	0.9	675	2230.74
2029	3121.20	0.9	675	2275.35
2030	3183.62	0.9	675	2320.86
2031	3247.30	0.9	675	2367.28
合计				<b>11381.24</b>

### （3）物业停车管理费收入

根据项目建设内容，项目建设完成后，停车位个数 8278 个，参考廊坊市物业管理办法，参考廊坊市及周边小区物业停车管理费收取价格，每个停车位按 600 元/年收取停车管理费，第一年出租率为 90%，结合廊坊市 CPI 标准，按 2% 增长，停车管理费收入 2326.27 万元。

物业停车管理费收入测算表

单位：万元

年份	停车管理费（600 元/年）	出租率	停车位个数	停车管理费收入
2027	600.00	0.9	8278	447.01
2028	612.00	0.9	8278	455.95
2029	624.24	0.9	8278	465.07
2030	636.72	0.9	8278	474.37
2031	649.46	0.9	8278	483.86
合计				<b>2326.27</b>

综上所述，项目专项收入共计 85079.43 万元，具体收入如下表：

项目专项收入测算表

单位：万元

年份	社区配套用房出租收入	广告位出租收入	物业停车管理费收入	收入合计
2027 年	13714.71	2187.00	447.01	16348.73
2028 年	13989.01	2230.74	455.95	16675.70

2029 年	14268.79	2275.35	465.07	17009.22
2030 年	14554.16	2320.86	474.37	17349.40
2031 年	14845.25	2367.28	483.86	17696.39
合计	71371.93	11381.24	2326.27	85079.43

## 2、项目运营成本

### （1）社区配套用房出租成本

社区配套用房出租成本主要为工资及福利按收入的 10%计算,维护维修费费按收入的 20%,社区配套用房出租税费为 9%,预计可实现成本 27835.05 万元。

#### 社区配套用房出租成本

单位：万元

年份	税费（9%）	工资及福利（收入 10%）	维护费（收入 20%）	小计
2027	1234.32	1371.47	2742.94	5348.74
2028	1259.01	1398.90	2797.80	5455.71
2029	1284.19	1426.88	2853.76	5564.83
2030	1309.87	1455.42	2910.83	5676.12
2031	1336.07	1484.52	2969.05	5789.65
合计	6423.47	7137.19	14274.39	27835.05

### （2）广告位出租成本

广告位出租成本主要为工资及福利按收入的 10%计算,维护维修费费按收入的 20%,广告位出租税费为 9%,预计可实现成本 4438.68 万元。

#### 广告位出租成本

单位：万元

年份	税费（9%）	工资及福利（收入 10%）	维护费（收入 20%）	小计
2027	196.83	218.70	437.40	852.93
2028	200.77	223.07	446.15	869.99
2029	204.78	227.54	455.07	887.39
2030	208.88	232.09	464.17	905.14
2031	213.06	236.73	473.46	923.24
合计	1024.31	1138.12	2276.25	4438.68

### （3）物业停车管理费成本

工资及福利按收入的 10% 计算，维护维修费按收入的 20%，停车管理费税费为 6%，预计可实现成本 837.46 万元。

测算成本及税费如下表

单位：万元

年份	税费（6%）	工资及福利（收入 10%）	维护费（收入 20%）	小计
2027	26.82	44.70	89.40	160.92
2028	27.36	45.60	91.19	164.14
2029	27.90	46.51	93.01	167.43
2030	28.46	47.44	94.87	170.77
2031	29.03	48.39	96.77	174.19
合计	139.58	232.63	465.25	837.46

综上所述，项目专项成本共计 33111.19 万元，具体如下表：

项目专项成本测算表

单位：万元

年份	社区配套用房出租成本	广告位出租成本	物业停车管理费成本	成本合计
2027 年	5348.74	852.93	160.92	6362.59
2028 年	5455.71	869.99	164.14	6489.84
2029 年	5564.83	887.39	167.43	6619.64
2030 年	5676.12	905.14	170.77	6752.03
2031 年	5789.65	923.24	174.19	6887.08
合计	27835.05	4438.68	837.46	33111.19

### 3、项目运营收益

综合以上测算，本项目可用于偿还债券本息的项目收益为 51968.24 万元。

项目专项收益表

单位：万元

年份	收入	成本	收益
2027	16348.73	6362.59	9986.13
2028	16675.70	6489.84	10185.86
2029	17009.22	6619.64	10389.57
2030	17349.40	6752.03	10597.36
2031	17696.39	6887.08	10809.31
合计	85079.43	33111.19	51968.24

### 4、土地出让收入



土地使用年限: 40				行业分类: 零售业	
土地级别: 十四等级				成交价格(万元): 11303	
分期支付约定:					
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
	2	2020 年 6 月 29 日	5651.5		
	2	2020 年 6 月 29 日	5651.5		
	1	2020 年 4 月 29 日	5651.5		
土地使用权人:		永清京都联合房地产开发有限公司			
约定容积率:					
下限:		2	上限:	3	约定交地时间: 2020 年 6 月 1 日
约定开工时间: 2020 年 6 月 1 日				约定竣工时间: 2022 年 5 月 31 日	
实际开工时间:				实际竣工时间:	
批准单位: 永清县人民政府				合同签订日期: 2020 年 3 月 30 日	
供地结果信息					
行政区: 永清县				电子监管号: 1310232018B00031-1	
项目名称: 2016 年度第十六批次建设用地 3 号地块项目					
项目位置: 永清县高新技术产业开发区廊霸路南侧					
面积(公顷): 0.753153				土地来源: 新增建设用地	
土地用途: 商务金融用地				供地方式: 挂牌出让	
土地使用年限: 40				行业分类: 商务服务业	
土地级别: 十四等级				成交价格(万元): 4135	
分期支付约定:					
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
	2	2019 年 1 月 23 日	1785		
	2	2019 年 1 月 23 日	1785		
	1	2018 年 2 月 23 日	2350		
土地使用权人:		永清信易佳合房地产开发有限公司			
约定容积率:					
下限:		1.3	上限:	3	约定交地时间: 2019 年 1 月 23 日
约定开工时间: 2019 年 1 月 23 日				约定竣工时间: 2021 年 1 月 23 日	
实际开工时间:				实际竣工时间:	

批准单位:	永清县人民政府				合同签订日期:	2018 年 1 月 24 日	
供地结果信息							
行政区:	永清县				电子监管号:	1310232017B00350	
项目名称:	2015 年第二十一批次建设用地 4 号地块项目						
项目位置:	永清县工业园区东壮村廊霸路南侧						
面积(公顷):	0.666666				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	商务金融用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40				行业分类:	商务服务业	
土地级别:	十四等级				成交价格(万元):	3660	
分期支付约定:							
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注			
	2	2018 年 8 月 13 日	1710				
	2	2018 年 8 月 13 日	1710				
	1	2017 年 9 月 13 日	1950				
土地使用权人:	永清信易佳合房地产开发有限公司						
约定容积率:					约定交地时间:	2018 年 8 月 13 日	
	下限:	1.3	上限:	4			
约定开工时间:	2018 年 8 月 13 日				约定竣工时间:	2020 年 8 月 13 日	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	永清县人民政府				合同签订日期:	2017 年 8 月 14 日	
供地结果信息							
行政区:	永清县				电子监管号:	1310232017B00366	
项目名称:	2015 年度第二十一批次建设用地 4 号地块项目						
项目位置:	永清县工业园区东壮村廊霸路南侧						
面积(公顷):	0.737002				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	商务金融用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40				行业分类:	商务服务业	
土地级别:	十四等级				成交价格(万元):	3978	
分期支付约定:							
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注			
	2	2018 年 8 月 13 日	1821				

	2	2018 年 8 月 13 日	1821			
	1	2017 年 9 月 13 日	2157			
土地使用权人:	永清信易佳合房地产开发有限公司					
约定容积率:	下限:	1.3	上限:	4	约定交地时间:	2018 年 8 月 13 日
约定开工时间:	2018 年 8 月 13 日				约定竣工时间:	2020 年 8 月 13 日
实际开工时间:					实际竣工时间:	
批准单位:	永清县人民政府				合同签订日期:	2017 年 8 月 14 日

由廊坊市政府报人大及上级政府依据河北省土地相关政策，地块收储后为商住用地，从 2026 年起五年共计出让 1832.15 亩土地，土地出让金净收入作为本项目不足部分的弥补。依照国家相关文件及政策本土地块计提基金为下表：

土地收益计提基金比重表

项目	所占土地出让收入比重
保障房建设资金	5.00%
国有土地收益基金	5.00%
铁路建设费	3.00%
农业土地开发	0.08%
失地农民养老保险	0.50%
轨道交通专项资金	3.36%
失地农民风险基金	0.66%
教育资金	1.31%
农田水利建设资金	1.31%
合计	20.21%

本项目共腾空土地 1832.15 亩，土地出让收入为 998745.87 万元，扣除土地片区价 18321.50 万元及土地计提基金 198143.77 万元，土地出让收益为 782280.61 万元。

年度	单价（增长率 7%）	亩数	土地出让收入	土地片区价	计提基金金额	土地出让收益
2023	398		0.00			0.00
2024	425.86	24	10220.64	240.00	2017.09	7963.55
2025	455.67	48	21872.17	480.00	4323.36	17068.81
2026	487.57	44	21452.95	440.00	4246.72	16766.24
2027	521.70	350	182593.88	3500.00	36194.87	142899.01

2028	558.22	1366.15	762606.23	13661.50	151361.73	597583.00
合计	489.80	1832.15	998745.87	18321.50	198143.77	782280.61

#### （四）项目收益与融资平衡情况

廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：本项目专项收益 51968.24 万元，土地出让收益 782280.61 万元，专项收益与出让土地预计收益合计为 834248.85 万元，本项目共申请政府专项债券 485900 万元本息为 583783.80 万元，由此可得本息覆盖倍数为 1.43 倍。

#### 募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收益	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目	971909.53	844982.96	485900	583783.80	1.43

#### 项目申请 485900 万元专项债券资金覆盖倍数及现金流量表

年度	借贷本息支付			项目收益			现金净流量
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计	项目专项收益（万元）	政府基金转入（万元）	合计	
2023	0.00	2608.65	2608.65	0.00		0.00	-2608.65
2024	0.00	5217.30	5217.30	0.00	7963.55	7963.55	137.60
2025	0.00	5217.30	5217.30	0.00	17068.81	17068.81	11989.11
2026	0.00	6817.30	6817.30	0.00	16766.24	16766.24	21938.05
2027	30600.00	18011.57	48611.57	9986.13	142899.01	152885.14	126211.62
2028	30600.00	16968.11	47568.11	10185.86	597583.00	607768.85	686412.37
2029	30600.00	15924.65	46524.65	10389.57	0.00	10389.57	650277.29
2030	70600.00	14881.19	85481.19	10597.36	0.00	10597.36	575393.47
2031	323500.00	12237.73	335737.73	10809.31	0.00	10809.31	250465.05
合计	485900.00	97883.80	583783.80	51968.24	782280.61	834248.85	250465.05
覆盖倍数	1.43						

#### （五）资金的稳定性

根据廊坊市政府出具的相关数据，经过考察目前市场情况，依据相关政

策和市场情况，依据廊坊市 GDP，本项目可实现项目收益 834248.85 万元，募投项目申请 485900 万元债券本息合计 583783.80 万元，覆盖本息倍数为 1.43 倍，足以覆盖债券本息，实现偿债来源与融资自求平衡。但是，受城市总体规划、市场或经济因素等因素的影响，募投项目专项收益无法按照预期实现，进而影响偿债资金到位时间的提前或滞后。

## 六、评估结论

### （一）债券本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算：本项目专项收益 51968.24 万元，土地出让收益 782280.61 万元，专项收益与出让土地预计收益合计为 834248.85 万元，本项目共申请政府专项债券 485900 万元本息为 583783.80 万元，由此可得本息覆盖倍数为 1.43 倍。

### （二）敏感性分析

通过对债券存续期内影响偿债覆盖率的因素预测，不确定因素为项目专项收益，以本息偿债覆盖率为目标值，不考虑净现金流量折现的情况下，对不确定因素做敏感性分析。不确定因素的变更范围预计在（-10%—10%）。具体分析如下表：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
土地出让收益与项目专项收益	750823.96	792536.41	834248.85	875961.29	917673.73
债券还本付息额	565587.60	565587.60	583783.80	583783.80	583783.80
债券本息覆盖率	1.33	1.40	1.43	1.50	1.57

综上所述，在募集资金存续期内，该项目累计预期收益和融资能覆盖偿还融资本息支出，项目累计预期收益和融资都能达到平衡。

## 七、附件

1. 项目投资估算表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目投资现金流量表
5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

本报告后附文件：廊坊临空经济区28个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目实施方案

石家庄兴诺达会计师事务所  
(普通合伙)  
中国·石家庄市



中国注册会计师：  
(主任会计师)



中国注册会计师：



二〇二四年十二月三十一日

## 附件 1：项目投资评估明细表

投资估算表（一）

专项债券项目基本情况表			廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区（四期）棚户区改造项目				
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述							
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述							
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述							
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述			本项目已经过党工委会议审议，已经通过北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）公共服务局批复可行性研究报告。				
所属区划名称	河北省廊坊市		立项单位	北京大兴国际机场临空经济区（廊坊）管理委员会			
项目申请专项债券支持领域	棚户区改造	项目总投资	97.1910 亿元	申请使用专项债券资金	48.59 亿元	是否续发项目	是
项目全部建设内容	<p>廊坊临空经济区 28 个村街科技创新区棚户区改造涉及永清县西桑园、邵家营、榆林屯、南小营、张家务、唐家营、北大王庄、冯各庄、张小营、后仲和、前仲和、北辛立、仙人桥、孟家园子、朱庄、北八里庄、贾八里庄 17 个村的棚户区改造，河北省住房和城乡建设厅已将以上 17 个村棚户区列入河北省 2020 年棚改储备计划，涉及棚户区改造村址面积 3177.71 亩，共计划改造 2472 户。科技创新区（三期）棚户区改造项目和科技创新区（四期）棚户区改造项目，共建设 8442 套安置房，安置房建设用地面积 909.11 亩，总计可腾空面积 2268.60 亩，其中科技创新区（四期）棚户区改造项目建设 6610 套安置房，安置房建设用地面积 734.21 亩，可腾空面积 1832.15 亩。</p> <p>项目用地面积 489479.00 平方米，总建筑面积 1244020.87 平方米。其中，地上总建筑面积 864628.52 平方米（其中：住宅建筑面积 668138.58 平方米、配套设施建筑面积 54325.35 平方米、坡道风井建筑面积 2999.55 平方米、社区配套用房建筑面积 139165.04 平方米），地下总建筑面积 379392.35 平方米（其中：地下车库建筑面积 296622.35 平方米，地下室建筑面积 82770.00 平方米）。项目共建设回迁安置房 6610 套。项目预留 675 个广告位。回迁安置房配套道路工程全长 7.94 公里，其中西段 1 条道路 6.21 公里，东段 5 条道路共计 1.73 公里。</p>						
主要建设内容	建设内容	改造					
		建设数量	建设数量单位	投资金额			
一	工程费用			566438.98			
1	土建工程			463023.21			
1.1	地上建筑	864628.52	M <sup>2</sup>	311266.27			
1.2	地下建筑	379392.35	M <sup>2</sup>	151756.94			
2	室外工程			18520.93			
3	回迁区配套道路工程-西段	6.21	公里	77247.74			
4	回迁区配套道路工程-东段	1.73	公里	7647.10			
二	工程建设其他费用			333477.25			
1	土地费用			308370.23			

2	项目前期咨询费用				402.96
3	环境影响评价费				38.23
4	项目建设管理费				2805.76
5	勘察费				1359.45
6	设计费				7955.37
7	招标费代理服务费				160.91
8	图纸审查费				413.68
9	工程监理费				2603.15
10	工程造价咨询费				1365.30
11	临时设施费				2265.76
12	工程保险费				1699.32
13	绿色节能评估报告费				186.60
14	材料检验检测费				2718.91
15	安全设施费				1131.62
三	预备费				71993.30
四	总投资				971909.53
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。	此列填债券存续期内,年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计	—— —— ——
1	社区配套用房出租收入		0.8921 亿元	7.1372 亿元	
2	广告位出租收入		0.1422 亿元	1.1381 亿元	
3	物业停车位管理费收入		0.0291 亿元	0.2326 亿元	
融资收益保障倍数 测算过程及结果	1.43	——		——	——

投资估算表（二）

序号	工程或费用名称	估算（万元）	百分比
一	工程费	566438.98	58.3%
二	工程建设其他费	333477.25	34.3%
三	预备费	71993.30	7.4%
四	总投资	971909.53	100.00%

## 附件2：运营成本费用明细表

运营成本费用明细表

单位：万元

年份	社区配套用房出租成本	广告位出租成本	物业停车管理费成本	成本合计
2027 年	5348.74	852.93	160.92	6362.59
2028 年	5455.71	869.99	164.14	6489.84
2029 年	5564.83	887.39	167.43	6619.64
2030 年	5676.12	905.14	170.77	6752.03
2031 年	5789.65	923.24	174.19	6887.08
合计	27835.05	4438.68	837.46	33111.19

## 附件3：项目利润表

项目利润表

单位：万元

年份	收入	成本	收益
2027	16348.73	6362.59	9986.13
2028	16675.70	6489.84	10185.86
2029	17009.22	6619.64	10389.57
2030	17349.40	6752.03	10597.36
2031	17696.39	6887.08	10809.31
合计	85079.43	33111.19	51968.24

## 附件 4：项目投资现金流量表

## 项目投资现金流量表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	总计
<b>现金流入：</b>	396004.00	250969.08	57068.81	309666.24	159247.74	614258.70	17009.22	17349.40	17696.39	1839269.57
资本金流入	243004.00	243005.53								486009.53
债券资金流入	153000.00		40000.00	292900.00						485900.00
专项收入					16348.73	16675.70	17009.22	17349.40	17696.39	85079.43
土地出让收入		7963.55	17068.81	16766.24	142899.01	597583.00	0.00			782280.61
小计	396004.00	250969.08	57068.81	309666.24	159247.74	614258.70	17009.22	17349.40	17696.39	1839269.57
<b>现金流出：</b>	398612.65	248222.83	45217.30	299717.30	54974.16	54057.95	53144.29	92233.22	342624.81	1588804.52
固定资产流出	396004.00	243005.53	40000.00	292900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	971909.53
项目运营成本					6362.59	6489.84	6619.64	6752.03	6887.08	33111.19
债券利息	2608.65	5217.30	5217.30	6817.30	18011.57	16968.11	15924.65	14881.19	12237.73	97883.80
债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	30600.00	30600.00	30600.00	70600.00	323500.00	485900.00
小计	398612.65	248222.83	45217.30	299717.30	54974.16	54057.95	53144.29	92233.22	342624.81	1588804.52
净现金流量	-2608.65	2746.25	11851.51	9948.94	104273.57	560200.74	-36135.08	-74883.83	-324928.42	250465.05
累计现金流量	-2608.65	137.60	11989.11	21938.05	126211.62	686412.37	650277.29	575393.47	250465.05	

## 附件 5：本息覆盖倍数及敏感性分析表

申请 485900 万元专项债券本息覆盖倍数及现金流量表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益			现金净流量
	本金（万元）	利息（万元）	本息合计	项目专项收益（万元）	政府基金转入（万元）	合计	
2023	0.00	2608.65	2608.65	0.00		0.00	-2608.65
2024	0.00	5217.30	5217.30	0.00	7963.55	7963.55	137.60
2025	0.00	5217.30	5217.30	0.00	17068.81	17068.81	11989.11
2026	0.00	6817.30	6817.30	0.00	16766.24	16766.24	21938.05
2027	30600.00	18011.57	48611.57	9986.13	142899.01	152885.14	126211.62
2028	30600.00	16968.11	47568.11	10185.86	597583.00	607768.85	686412.37
2029	30600.00	15924.65	46524.65	10389.57	0.00	10389.57	650277.29
2030	70600.00	14881.19	85481.19	10597.36	0.00	10597.36	575393.47
2031	323500.00	12237.73	335737.73	10809.31	0.00	10809.31	250465.05
合计	485900.00	97883.80	583783.80	51968.24	782280.61	834248.85	250465.05
覆盖倍数	1.43						

## 本息覆盖倍数及敏感性分析表

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
土地出让收益与项目专项收益	750823.96	792536.41	834248.85	875961.29	917673.73
债券还本付息额	565587.60	565587.60	583783.80	583783.80	583783.80
债券本息覆盖率	1.33	1.40	1.43	1.50	1.57



统一社会信用代码

911301026827846221

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码  
登录国家企业信用  
信息公示系统  
扫描、信息、备、监、管、信、息

名称 石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐欣

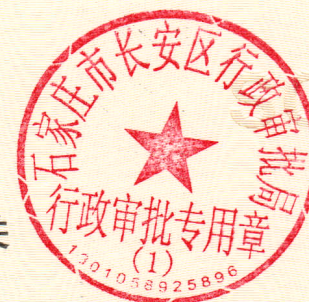
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具相关报告; 基本建设年度财务预算审计; 会计咨询, 税务咨询, 管理咨询(以上全部经营范围需法律法规专项审批的未经批准不得开展经营活动)

出资额 伍拾万元整

成立日期 2008年12月19日

主要营业场所 石家庄长安区广安大街铂金公馆11-1111

登记机关



2022 年 10 月 11 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：石家庄兴诺达会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：徐欣  
主任会计师：  
经营场所：石家庄长安区广安大街铂金公馆11  
-1111  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：13010040  
批准执业文号：冀财会[2008]48号  
批准执业日期：2008年12月16日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：河北省财政厅

行政审批专用章

2022年10月20日

中华人民共和国财政部制





姓名	徐欣
Sex	女
出生日期	1970年9月30日
工作单位	石家庄兴诺达会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	13010319700930092X
Identity card No.	



徐欣 130000051212



徐欣 130000051212

证书编号: 130000051212  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年5月8日  
Date of Issuance /y /m /d

## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

徐欣

会员编号 130000051212

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-06-13

通过

2022年

2022-07-14

通过

2014年

2014-02-19

通过

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

石家名顺捷

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008年12月26日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

石家名顺捷

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年12月26日

10

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所

CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11



赵冬

姓 名

Full name

性 别

Sex

出 生 日 期

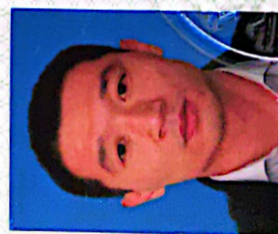
Date of birth

工 作 单 位

Working unit

身 份 证 号 码

Identity card No.



1986-11-09

申准会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所

130185198611090039



赵冬 110001700241

证书编号: 110001700241  
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 06 月 16 日  
Date of Issuance

## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



赵冬 110001700241

年 月 日  
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

赵冬

会员编号 110001700241

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年	通过
2023-06-15	
2022年	通过
2022-07-14	

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中准河北分所 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2023年7月19日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

石家庄兴诺达 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2023年7月19日